

24 İmar Şube Müdürlüğü

		BİRİM	2025 YILI UYGULANAN BİRİM FİYAT
1	Yapı Kullanma İzin Belgesi Alınmasına İlişkin Ücretler(Yapı İnşaat Alanının beher m2 si için) (Bkz. Açıklama 1,15)-0240008-		
1.1	Konut- Rezidans 1000 m2 Kadar-02400080002-	m ²	26,88
1.2	Konut- Rezidans 1.000- 15.000-02400080003-	m ²	29,13
1.3	Konut, Rezidans 15.000- 50.000-02400080004-	m ²	30,08
1.4	Konut- Rezidans 50.000- 100.000-02400080005-	m ²	33,34
1.5	Konut, Rezidans 100.000 ve üzeri-02400080006-	m ²	37,64
1.6	Konut Dışı (AVM, Otel, İşyeri vb.) 1.000m2 kadar-02400080008-	m ²	39,74
1.7	Konut Dışı (AVM, Otel, İşyeri vb.) 1.000- 15.000-02400080007-	m ²	41,86
1.8	Konut Dışı (AVM, Otel, İşyeri vb.) 15.000- 50.000-02400080009-	m ²	50,53
1.9	Konut Dışı (AVM, Otel, İşyeri vb.)50.000-100.000-02400080010-	m ²	59,16
1.10	Konut Dışı (AVM, Otel, İşyeri vb.) 100.000m2 ve üzeri-02400080011-	m ²	74,56
1.11	Sanayi Yapıları (Fabrika, Atölye, İmalat Tesisleri vb.)-02400080012-	m ²	20,00
1.12	Özel Hizmet Binaları (Özel Hastane, Özel Okul, Özel Üniversite vb.)-02400080013-	m ²	20,00
1.13	Umumi Yapılar (Dernek, Yurt, Sosyal ve Kültürel Hizmet Binaları vb.)-02400080014-	m ²	6,40
1.14	Tarım Yapıları-02400080015-	m ²	2,68
2	Avan Proje Onayına İlişkin Ücretler(Yapı İnşaat Alanının beher m2 si için) (Bkz. Açıklama 2,15)-0240004-		
2.1	Alışveriş Merkezi (AVM)-02400040005-	m ²	92,06
2.2	Konut- Rezidans-02400040006-	m ²	26,88
2.3	Otel, İşyeri vb.-02400040007-	m ²	39,74
2.4	Sanayi Yapıları (Fabrika, Atölye, İmalat Tesisleri vb.)-02400040008-	m ²	13,88
2.5	Özel Hizmet Binaları (Özel Hastane, Özel Okul, Özel Üniversite,Özel Yurt vb.)-02400040009-	m ²	13,88
2.6	Umumi Yapılar (Dernek, Yurt, Sosyal ve Kültürel Hizmet Binaları vb.)-02400040010-	m ²	4,23
2.7	Tarım ve Hayvancılık Yapıları-02400040011-	m ²	1,24
3	Yanan Ve Yıkılan Yapılar Formuna İlişkin Ücretler (Bkz Açıklama 3)-0240009-		
3.1	0-1000 m2 arası-02400090008-	adet	2.643,20
3.2	1000 m2 den büyükse-02400090009-	adet	6.608,00
4	İmar Durumu Belge Ücreti (ilk Müracatta her bir belge için) Bkz. Açıklama 4)-0240010-		
4.1	Parsel Alanı-02400100005	m ²	2,00
5	Silüet Onay Ücreti (Yapının herhangi bir cephesinden görünen katlardan itibaren oluşan yapı inşaat alanının Beher m² si için) (Bkz. Açıklama 5)-0240007-		
5.1	Siluet Onay Belgesi Ücreti-02400070010-	m ²	2,00
6	Kat İrtifak - Mülkiyet Projesi Onay Ücreti (Bkz Açıklama 6,15)-0240011-		
6.1	Konutlarda Her Bağımsız Bölüm Başına-02400110005-	adet	806,40
6.2	Ticaretlerde 100 m² ye Kadar (dahil) Bağımsız Bölüm Başına-02400110006-	adet	4.438,40
6.3	Ticaretlerde 100 m² Üzeri Bağımsız Bölümlerde İlave Her Bir m² için 6.2 ye İlave Olarak-02400110007-	m ²	8,00
6.4	Diğer Fonksiyonlarda 100 m² ye Kadar (dahil) Bağımsız Bölüm Başına-02400110008-	adet	3.632,00
6.5	Diğer Fonksiyonlarda 100 m² Üzeri Bağımsız Bölümlerde İlave Her Bir m² için 6.4 e İlave Olarak-02400110009-	m ²	4,06
7	Çalışma Alanı Kullanım Ücreti (1 m2 Alan İçin) (Bkz Açıklama 7)-0240012-		
7.1	Günlük Kullanım Ücreti-02400120005-	m².gün	3,00
8	Yeni Yapı Ruhsatı Alınmasına İlişkin Ücretler(Yapı İnşaat Alanının Beher m2' si için) (Bkz Açıklama 8,15)-0240006-		
8.1	Konut, Rezidans 1000 m2 ye Kadar-02400060006-	m ²	78,40
8.2	Konut, Rezidans 1.000- 10.000-02400060007-	m ²	86,20
8.3	Konut- Rezidans 10.000- 50.000-02400060008-	m ²	91,64
8.4	Konut- Rezidans 50.000- 100.000-02400060009-	m ²	98,88
8.5	Konut, Rezidans 100.000 ve üzeri-02400060010-	m ²	104,26

24 İmar Şube Müdürlüğü

		BİRİM	2025 YILI UYGULANAN BİRİM FİYAT
8.6	Konut Dışı (AVM, Otel, İşyeri vb.) 1.000 m2' ye kadar-02400060011-	m ²	117,23
8.7	Konut Dışı (AVM, Otel, İşyeri vb.) 1.000-15.000-02400060012-	m ²	130,04
8.8	Konut Dışı (AVM, Otel, İşyeri vb.) 15.000-50.000-02400060015-	m ²	155,96
8.9	Konut Dışı (AVM, Otel, İşyeri vb.) 50.000-100.000-02400060014-	m ²	195,68
8.10	Konut Dışı (AVM, Otel, İşyeri vb.) 100.000 ve üzeri-02400060016-	m ²	260,20
8.11	Sanayi Yapıları (Fabrika, Atölye, İmalat Tesisleri vb.)-02400060013-	m ²	39,74
8.12	Özel Hizmet Binaları (Özel Hastane, Özel Okul, Özel Üniversite vb.)-02400060017-	m ²	39,74
8.13	Umumi Yapılar (Dernek, Yurt, Sosyal ve Kültürel Hizmet Binaları vb.)-02400060018-	m ²	12,80
8.14	Tarım Yapıları-02400060019-	m ²	7,48
9	Tadilat Yapı Ruhsatı Alınmasına İlişkin Ücretler (Bakınız Açıklama 9,15)-0240015-		
9.1	Yeni Yapı Ruhsatı Alınmasına İlişkin Ücretin %50 si Üzerinden Hesaplanacaktır.-02400150001-	m ²	Açıklama
10	Diğer Yapı Ruhsatlarına İlişkin Ücretler (Ruhsat verilmiş amacı; geçici, güçlendirme, kullanım değişimi, istinat duvarı, bahçe duvarı ve İksa) (Bkz. Açıklama 10,15)-0240016-		
10.1	İksa Yapıları (Yüzey Alanı)-02400160002-	m ²	Açıklama
10.2	Zemin İyileştirme (işlem Yapılan Alanın Yüzölçümü Üzerinden)-02400160001-	m ²	Açıklama
10.3	Güçlendirme (Herhangi bir ücrete tabi değildir.)-02400160003-	m ²	Açıklama
11	Yenileme - Yeniden - İsim Değişikliği Ruhsat Alınmasına İlişkin Ücretler (Yapı İnş. Alanının Beher m² si için) (Bakınız Açıklama 11,15)-0240017-		
11.1	Yenileme (Ruhsat süresi içinde)-02400170001-	m ²	4,06
11.2	Yeniden (Tadilat Yok)-02400170002-	m ²	5,96
11.3	Yeniden (Tadilat Var)-02400170004	m ²	Açıklama
11.4	İsim Değişikliği-02400170003-	adet	1.280,00
12	Basit Tadilatlara İlişkin Ücretler (Bakınız Açıklama 12)-0240018-		
12.1	Esaslı Tadilat Gerektirmeyen Proje Değişiklikleri-02400180001-	m ²	0,58
13	Fotokopi ve Dosya İnceleme Ücreti (Bkz. Açıklama 13)-0240014-		
13.1	Suret (Fotokopi) Ücreti-02400140001-	sayfa	13,34
13.2	Suret Tasdik Ücreti-02400140003-	sayfa	59,53
13.3	Dosya İnceleme Ücreti-02400140002-	parsel	880,00
14	Asansör Uygulama Projesi Onay Ve Tescil Belgesi Ücreti- (Bkz. Açıklama 14)		
14.1	0-5 Durak Arası-02400190001	adet	2.800,00
14.2	5-10 Durak Arası-02400190002	adet	5.500,00
14.3	10 Durak ve Sonrası-02400190003	adet	11.000,00
14.4	Araç ve Yük Asansörleri-02400190004	adet	5.600,00
15	Teknik Eleman Ücreti (Yapı İnşaat Alanının Beher m2'si için) (Bkz. Açıklama 15)-0240020		
15.1	Yapı Kullanma izni Alınması Teknik Eleman Ücreti-02400200001	m ²	1,23
15.2	Avan Proje Onayı Teknik Eleman Ücreti-02400200002	m ²	1,23
15.3	Yeni Yapı Ruhsatı Alınması Teknik Eleman Ücreti-02400200003	m ²	1,23
15.4	Tadilat Yapı Ruhsatı Alınması Teknik Eleman Ücreti-02400200004	m ²	0,60
15.5	Yenileme Yapı Ruhsatı Alınması Teknik Eleman Ücreti-02400200005	m ²	0,20
15.6	Yeniden (Tadilat Yok) Yapı Ruhsatı Alınması Teknik Eleman Ücreti-02400200006	m ²	0,20
15.7	Yeniden (Tadilat Var) Yapı Ruhsatı Alınması Teknik Eleman Ücreti-02400200007	m ²	0,60
15.8	Kat İrtifak - Mülkiyet Projesi Teknik Eleman Ücreti-02400200008	m ²	0,20
15.9	Ön Proje İnceleme Ücreti (AVM) (Başvuru Aşamasında Alınacaktır.)-02400200009	m ²	1,25
15.10	İksa Yapı Ruhsatı Alınması Teknik Eleman Ücreti-02400200010	m ²	0,20
15.11	Zemin İyileştirme Yapı Ruhsatı Alınması Teknik Eleman Ücreti-02400200011	m ²	0,20
16	İş Deneyim Belgesi Alınmasına İlişkin Ücret (Bkz. Açıklama 16)-0240021		
16.1	İnşaat Alanı 0-2000 m2 arası-02400210001	adet	2.500,00
16.2	İnşaat Alanı 2000-5000 m2 arası-02400210002	adet	3.100,00

24 İmar Şube Müdürlüğü

		BİRİM	2025 YILI UYGULANAN BİRİM FİYAT
16.3	İnşaat Alanı 5000 m2 üzeri-02400210003	adet	10.000,00
16.4	Diğer-02400210004	adet	10.000,00

AÇIKLAMALAR

İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ İMAR ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ

2025 YILI İMAR HİZMETLERİ ÜCRET TARİFESİ EKİ AÇIKLAMALAR

1. YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ ALINMASINA İLİŞKİN ÜCRETLER

İskan aşamasında alınması gerekli tüm ücretler tek kalemden belirlenmiş olup, yapı inşaat alanı üzerinden hesaplanacaktır. Bu ücret önceki tarifelerde ayrı kalemler halinde alınan; Fotoğraf Tasdik Ücreti, Makine - Elektrik - Isı Yalıtım - Tesisat Ücreti, Denetim Ücreti, Kat Mülkiyeti Tesis Ücreti, Konteyner Ücreti vb. tüm ücretleri kapsamaktadır.

2. AVAN PROJE TASDİK ÜCRETİ

Avan Proje Tasdik Ücreti yapı inşaat alanının beher m2 si için alınır. İstanbul Büyükşehir Belediyesi ve İlçe Belediyelerinin ayrı ayrı onaylayacağı Avan Projeler için ücret sadece İstanbul Büyükşehir Belediyesi tarafından alınır. İlçe Belediyesi tarafından tekrar ücret alınmaz. Avan proje tadilatlarında; Tadilat Avan Proje Tasdikinde fonksiyon değişikliklerinde ücret farkları ayrıca alınır. Tadilat yapılan katın yapı inşaat alanının beher m2 si için, yapı fonksiyonlarına göre belirlenen ücretin tamamı alınacaktır. Tadilat neticesinde yapı inşaat alanında meydana gelen artışlar da ise artan beher m2 için yapı fonksiyonları için belirlenen birim fiyatın tamamı üzerinden ücret alınır.

3. YANAN VE YIKILAN YAPILAR FORMUNA İLİŞKİN ÜCRETLER

Tabloda belirtilen yapı inşaat alanı aralıklarına göre maktu olarak ücretlendirilecektir. Belirlenen bu ücretten başka ücret alınmayacaktır.

4. İMAR DURUMU BELGE ÜCRETİ

Başvuru anındaki parsel alanının beher m²'si üzerinden ücretlendirilecektir. İmar durumu temditlerinde, değişiklik yoksa ücretin %50'si, değişiklik varsa ücretin tamamı alınır.

5. SİLÜET ONAY ÜCRETİ

Yapının herhangi bir cephesinden görünen katlardan itibaren oluşan yapı inşaat alanının beher m2'si üzerinden hesaplanacaktır. Avan proje onayı yapılan projeler için ayrıca silüet onayı ücreti alınmayacaktır.

6. KAT İRTİFAK - MÜLKİYET PROJESİ ÜCRETİ

Geçekondu Önleme Bölgesi Planı ve İmar Islah Planı uygulanacak bölgelerde, ücretin %50'si alınır.

7. ÇALIŞMA ALANI KULLANIM ÜCRETİ

İnşaat yapım aşamasında terkinli alanların (kaldırım, yol vb.) kullanılan bölümüne ilişkin ücrettir.

8. YENİ YAPI RUHSATINA İLİŞKİN ÜCRETLER

"Ruhsat aşamasında alınması gerekli tüm ücretler toplam yapı inşaat alanı üzerinden hesaplanacaktır. Bu ücret önceki tarifelerde ayrı kalemler halinde alınan; Mimari Proje Onay Ücreti, Statik Proje Onay Ücreti, Zemin Etüt Onay Ücreti, Makine - Elektrik - Isı Yalıtım - Tesisat Proje Onay Ücreti, Tabela Ücreti, Plaka Ücreti, Proje Tescil Ücreti, Denetim safhaları(hafriyat, temel, temellüstü) vb. tüm ücretleri kapsamaktadır. " Düzenlenen bir ruhsat birden fazla fonksiyonu içeriyorsa ruhsat ücreti her fonksiyon için ayrı ayrı hesaplanacaktır. Muvakkat inşaat ruhsatı da yukarıdaki açıklamalara göre ücretlendirilecektir. Ek bina ve Restorasyon Ruhsatı da yeni yapı gibi değerlendirilerek yukarıdaki açıklamalara göre ücretlendirilecektir.

9 . TADİLAT RUHSATLARINA İLİŞKİN ÜCRETLER

Tadilat ruhsatında ücretler, bağımsız bölüm/ortak alan yapı inşaat alanı üzerinden, yeni yapı ruhsatına ilişkin ücretlerin yarısı (%50'si)kadar alınacaktır. Tadilat yapılan bağımsız bölüm/ ortak alanın yüzölçümü; ait olduğu kat alanından büyük ise ait olduğu katın yapı inşaat alanı, ait olduğu kat alanından küçük ise bağımsız bölüm/ ortak alanın kendi yapı inşaat alanının ve beher m2 si üzerinden hesaplanacaktır. Alınan bu ücret 8. maddesindeki tüm kalemleri kapsamaktadır. İlave ve Kat İlavesi Ruhsatı da tadilat ruhsatı gibi değerlendirilerek yukarıdaki açıklamalara göre ücretlendirilecektir. Ancak ilave olan inşaat alanı yeni yapı olarak değerlendirilir.

10. DİĞER YAPI RUHSATLARINA İLİŞKİN ÜCRETLER

"Geçici ruhsat ve kullanım değişikliği, istinat duvarı, bahçe duvarı ve iksa amacı ile düzenlenen ruhsata ilişkin ücretler; binanın inşaat alanına esas aralık dikkate alınarak, yeni yapı ruhsatına ilişkin alınan ücretlere göre hesaplanır. İstinat duvarı, iksa ve bahçe duvarı amacı ile düzenlenen ruhsatlara esas inşaat alanı, düşey yüzey alanı üzerinden hesaplanır. Güçlendirme ruhsatı herhangi bir ücrete tabi değildir. Zemin iyileştirme işlemi yapılan alanın yüz ölçümü üzerinden yeni yapı ruhsatına ilişkin ücretlere göre hesaplanır."

11. YENİLEME - YENİDEN - İSİM DEĞİŞİKLİĞİ RUHSATI ALINMASINA İLİŞKİN ÜCRETLER

Yenileme ve Yeniden (Tadilat Yok) Yapı Ruhsatlarına İlişkin Ücretler; Yapı inşaat alanının beher m2'si için ücret alınacak olup, belirlenen ücret 8. maddesindeki tüm kalemleri kapsamaktadır. Yeniden (Tadilat Var) Yapı Ruhsatına İlişkin ücretler; tadilat yapı ruhsatına ilişkin ücretler üzerinden hesaplanacaktır. Ruhsat belgesindeki Bilgi Değişikliklerine İlişkin Ücretler; Yapı inşaat alanında herhangi bir değişiklik yapılmadan sadece isim değişikliklerinde (yapı sahibi, şantiye şefi vb.) alınacak maktu ücret olup, bu işlem için ayrıca başka ücret alınmayacaktır.

12. BASİT TADİLATLARA İLİŞKİN ÜCRETLER

Alan artışı gerektirmeyen proje değişikliklerden alınacak ücret olup, bu işlem için ayrıca başka ücret alınmayacaktır.

13. FOTOKOPİ VE DOSYA İNCELEME ÜCRETİ

Ücret Tarifesindeki tutarlar üzerinden hesap edilecektir.

14. ASANSÖR UYGULAMA PROJESİ VE TESCİL BELGESİ ONAY ÜCRETİ

Ücret Tarifesinde belirtilen durak sayıları üzerinden asansör uygulama projesi onayı ve tescil belgesi düzenlenmesi ücreti ayrı ayrı tahsil edilecektir.

15. TEKNİK ELEMAN ÜCRETİ

"Yapı Kullanma İzin Belgesi alınması, Avan Proje Onayı, Yeni Yapı Ruhsatı alınması, Tadilat Yapı Ruhsatı alınması, Yenileme Yapı Ruhsatı alınması, Yeniden (Tadilat Yok) Yapı Ruhsatı alınması, Yeniden (Tadilat Var) Yapı Ruhsatı alınması, Kat İrtifak - Mülkiyet Projesi Onayı, İksa Yapı Ruhsatı alınması, Zemin İyileştirme Yapı Ruhsatı alınması işlemlerinde tarifede belirtilen ücretlere ek olarak Teknik Elaman Ücreti ayrıca alınacaktır.

Alışveriş Merkezlerinde onaylanmak üzere Başkanlığımıza sunulan uygulama projelerinin incelenmesi için başvuru aşamasında "Ön Proje İnceleme Ücreti (AVM)" ödenerek dekontu

24 İmar Şube Müdürlüğü

BİRİM	2025 YILI UYGULANAN BİRİM FİYAT
başvuruya esas dilekçeye eklenecektir. Bu ücret her başvuru için alınacaktır. Ancak sadece ilk başvuru aşamasındaki inceleme neticesinde herhangi bir düzeltme gerekmediği durumda bu ücret yapı ruhsatı alınmasına ilişkin ücretten mahsup edilecektir." 16. İŞ DENEYİM BELGESİ ALINMASINA İLİŞKİN ÜCRET Ücret Tarifesindeki tutarlar üzerinden hesap edilecektir. 17. YAPI FONKSİYONLARI Düzenlenen bir ruhsat birden fazla fonksiyonu içeriyorsa ruhsat ücreti her fonksiyon için ayrı ayrı hesaplanacaktır. Yapı fonksiyonlarının tespitinde ruhsata esas olan projeler esas alınır. 18. HESAP ŞEKLİ Ücret kalemlerinde verilen m2 değerlerinde; örneğin 10.000 - 50.000 arasına 50.000 m2 dahil değildir. 19. MUAFİYETLER Kamuya ait taşınmazlar üzerinde yapılan (üniversite, okul, hastane, kütüphane, ibadethane, spor tesisi, kültür ve sanat yapıları vb. ile bunların müştemilatları) yapılar ile kamu tüzel kişiliğine sahip eğitim kurumu yapılarının proje tasdikinden ücret alınmaz. Vakıflar Genel Müdürlüğü veya mazbut vakıflara ait taşınmazlar üzerinde yapılacak yapılara ilişkin projelerin tasdikinden ücret alınmaz. Belediye iştiraklerince yapılacak veya yaptırılacak yapılara ilişkin iş kalemlerinden ücret tarifesinde belirlenen ücretin %10'u alınacaktır. Kamuya ait yapılardan Yanan ve Yıkılan Yapılar formuna ilişkin ücret alınmaz. 20. İSTİSNALAR Geri görünüm ve etkilenme bölgelerinde ait, İlçe Belediye Başkanlıklarınca yapılan imar uygulamalarında, ücretler 2 misli olarak alınır. 21. TAHSİLATLAR Ücretler 2464 sayılı Belediye Gelirleri Kanununun 97. maddesine dayanmaktadır. Ücretlere KDV dahildir. İmar hizmetleri ücreti müracaat tarihindeki yılın tarifesiyile tahsil edilir. Bu ücret tarifi hükümleri 01.01.2025 - 31.12.2025 tarihleri arasında geçerli olup, İmar Şube Müdürlüğüne uygulanır.	